

Anna Paulowna

## Kleiweg 3



### Ligging

Helemaal vrij in de Anna Paulowna polder

### Samenwonen op één erf

Zelfstandig wonen in verbondenheid met elkaar

### Erf Bouwlust 6.563 m<sup>2</sup>

een stolp, achterhuis en drie bouwkavels



Srf Bounlust





## KENMERKEN

- -----Stolp-----
- Bouwjaar: 1875
- Inhoud: 2.148 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 207 m<sup>2</sup>
- In te delen oppervlakte: 163 m<sup>2</sup>
- Energielabel: A+

- -----Achterhuis-----
- Bouwjaar: 1993
- Inhoud: 386 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 101 m<sup>2</sup>
- Energielabel: C

### **Samen wonen op een erf**

Midden in het polderlandschap op de bodem van de voormalige Waddenzee geniet u van rust, ruimte en oneindig per seizoen wisselende vergezichten. Een woonerf, waar ieder zijn eigen voordeur heeft met een privé tuin; een moestuin, boomgaard en centraal op het erf gelegen een ronde historisch karakteristieke paardenschool. Deze vormt het kloppend hart en biedt vele mogelijkheden om boeiende sociaal culturele activiteiten uit te voeren en daarmee als ontmoetingsplaats te functioneren. Met het nieuw vastgestelde bestemmingsplan is een stevige basis gelegd voor Erf Bouwlust om als woongemeenschap met elkaar hier invulling aan te geven.



### **Toen en nu**

Bouwlust is de oorspronkelijke naam van de stolpboerderij, waar tot ca 1970 aanvankelijk een gemengd agrarisch- en later een akkerbouwbedrijf gevestigd was. Na drie generaties boeren is het erf sinds 1973 bewoond door Ineke de Morée (82) en Peter van Zutphen (77). Zij wonen in de stolp en hebben door de jaren heen het traditionele historische karakter van boerderij en erf gekoesterd. De uitdaging om er een eigentijdse en vooral ook comfortabele en duurzame woning van te maken is door hen opgepakt. Zij legden de basis voor een nieuwe manier van samenwonen met als missie: de liefde voor het erf delen en samen, met jong en oud, creëren van een stimulerende en vitale woonomgeving. Voor hen is nu het moment gekomen om het stokje over te dragen.

### **Een erf met perspectief; een nieuwe fase en unieke kans..**

Om de ruimtelijke kwaliteit van het erf te versterken is er een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld (deze is op te vragen bij ons kantoor). Dit plan geeft inzicht in de beoogde ruimtelijke kwaliteit en is bedoeld om woningen en bijgebouwen zorgvuldig in te passen. Het Oostelijke deel van het erf mag uit vijf woningen bestaan. De reeds aanwezige stolpboerderij en het achterhuis vormen daarbij twee zelfstandige woningen. En verder op het erf mogen nog drie nieuwe woningen gerealiseerd worden. Voor het oostelijk deel van het erf is een Vereniging van eigenaren (Vve) in oprichting. Binnen die Vve worden statutaire afspraken gemaakt. Die hebben voornamelijk betrekking op onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke (delen van) gebouwen, gemeenschappelijke energie-installaties en gemeenschappelijke grond.

Een groep vrienden en/of andere gelijkgestemden vindt er een unieke situatie met een sterk fundament voor de toekomst. En niet onbelangrijk; bewoners kunnen met elkaar vanuit eigen inzichten hiermee doorgaan.



### **Huidige bebouwing**

In de bestaande woningen (de stolpboerderij en het achterhuis) kunnen met enige aanpassingen drie wooneenheden gerealiseerd worden voor singles, stellen, al of niet met kinderen. Voor de nieuwe te bouwen woningen moeten bouwvergunningen nog aangevraagd worden. Conceptontwerpen zijn gemaakt, wat niet betekent dat deze op die wijze uitgevoerd moeten worden. Binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan zijn andere ontwerpen nog mogelijk. De eventuele verbouwing van het achterhuis kan vergaand vergunningsvrij uitgevoerd worden.

**Deze karakteristieke stolp** met dubbel vierkant dateert van omstreeks 1875. Alles bevindt zich hier op de begane grond. In 2014 is deze boerderij uiterst duurzaam verbouwd. Om energielabel A+ te halen is naast vloerverwarming ook wandverwarming toegepast. De woonkamer is op het oosten gelegen en is voorzien van veel zonlicht. U heeft hier de leefruimte zoals het een stolp betaamt. Met een laag energieverbruik, drie riante slaapkamers, een ruime badkamer en grotendeels vloerverwarming is deze boerderij meer dan comfortabel te noemen.

Een bijzonder detail: in één van de slaapkamers is de authentieke bedstee nog aanwezig. Vanuit de op het zuiden gelegen keuken (met aparte pantry) kijkt u uit over het erf met prieel, longermanege, boomgaard en moestuin. In de voormalige koestal is in 2007 een ruime logeergelegenheid gebouwd; goed geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming, een eigen badkamer en dubbele openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte is op relatief eenvoudige wijze te vergroten met een woonkeuken. Hiermee ontstaat dan een compleet (zelfstandig) inpandig levensloop bestendig appartement. Voor vele doeleinden geschikt; bijvoorbeeld werk aan huis, meer generatiewonen, mantelzorg, B&B, logeershuis of; atelier. De voormalige dors is vergaand in zijn oorspronkelijke en unieke staat met twee vierkanten en de originele piramidale dakconstructie. Deze ruimte biedt vele mogelijkheden, waar nog vele avonturen beleefd kunnen worden.



### **Het achterhuis,**

ook wel voormalige arbeiderswoning genoemd. Grenzend aan het binnenerf, is deze woning in 1993 onder architectuur nieuw gebouwd. Voor die tijd is de woning, goed geïsoleerd. Ze heeft een lichte woonkamer met een volhouten oregon pine vloer, een open keuken, een badkamer met bad en douche en op de verdieping een vide met twee slaapkamers. Vanuit de woonkamer kunt u via de schuifpui naar het ruime, op het zuidwesten gelegen, terras: een fijne plek om van de vele zonuren te genieten.

Na ruim 30 jaar is het geheel, waaronder de warmte-installatie aan een grondige beurt toe. De plannen daartoe zijn reeds uitgewerkt, waarbij het levensloopbestendig maken van de woning middels een aanbouw/ serre een optie is; op de begane grond, waar de badkamer al ligt, kan een slaapkamer gerealiseerd worden. Kansen om nu de woning te verduurzamen zijn optimaal, hier kunt u subsidie voor aanvragen.

### **Paardenschool, kas en moestuin; het kloppend hart**

De initiatiefnemers van project Erf Bouwlust hebben zich laten inspireren door de unieke ronde vorm van de historische longermanege om daar een ontmoetingsruimte te realiseren. Deze ruimte heeft de potentie om er vele boeiende (ook openbare) activiteiten uit te voeren. Verhalen worden uitgewisseld, muziek gemaakt, de geest gescherpt, vriendschappen gevormd, verdriet verwerkt, elkaar hulp geboden en bijzondere gebeurtenissen gevierd. Kortom een plek, die mensen verbindt - jong en oud -, een plek die mensen stimuleert en bijdraagt aan een betekenis vol woonleefklimaat. Een plek die het verdient om gerestaureerd te worden.

De fijnste plek in zowel de winter als de zomer is het prieel. Voorzien van een buitenkeuken met pizza-oven en een houtkachel. 's Zomers in de luwte heerlijk genieten van de zon. 's Winters bij de houtkachel met een glühwein in de hand.

Ziet u uzelf hier al zitten?



### **Vernieuwingen/onderhoud**

1975: Deel van de fundering versterkt en de achtergevel vernieuwd

1983: Nieuw riet achtergevel en zuidwest-kant

1993: Herbouw achterhuis en opnieuw geheid

2014: Restauratie voorhuis en verduurzaamd

2021: Buitenom geschilderd

2018: Keukenrenovatie door Boudewijn Hosmus











Visualisatie

### Logeerverblijf

Om u te inspireren hebben wij een visualisatie laten maken van de mogelijkheid om de voormalig 'paardenstal' en het logeerverblijf bij elkaar te betrekken. U heeft hier dan de mogelijkheid om een appartement te realiseren met bijvoorbeeld een woonkeuken, woonkamer, slaapkamer en eigen badkamer.





### **Onderhoud (rieten) kap**

- Zuid-westzijde: dakbedekking pannen en riet (doorgedekt in 2013)
- Zuid-oostzijde: dakbedekking pannen (doorgedekt in 2014)



- Noord-westzijde: dakbedekking: riet vernieuwd in ca. 1965 (in 2012 ontmost en draden gespannen)
- Noord-oostzijde: dakbedekking riet (in 2015 doorgedekt)



### **Duurzaamheid**

De stolp beschikt over een uitzonderlijk goed energielabel: A+, hierdoor heeft u lage energielasten. Er wordt gebruik gemaakt van 18 zonnepanelen, 3 collectoren in combinatie met een buffervat van 500 ltr. De Atag CV-ketel uit 2014, een hybride systeem met een warmtepomp.



### **Ligging**

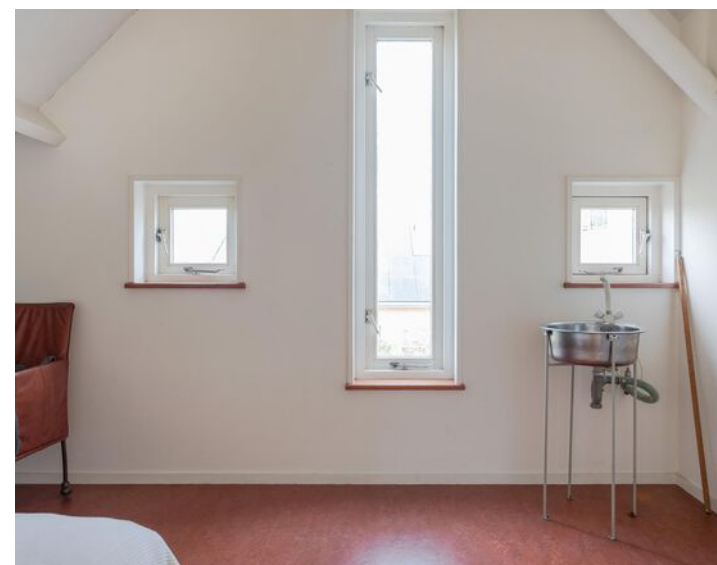
Op 5 minuten fietsen van het winkelcentrum Anna Paulowna, 10 minuten fietsen naar het treinstation met ieder half uur verbinding naar Alkmaar en Amsterdam. Direct met een wandelpad verbonden met het natuurgebied Kruiszwijn en het in het centrum van het dorp gelegen Polderbos, dichtbij de Waddenzee, strand en Amstelmeer. Diverse mogelijkheden voor kunst- en cultuur.

# Achterhuis



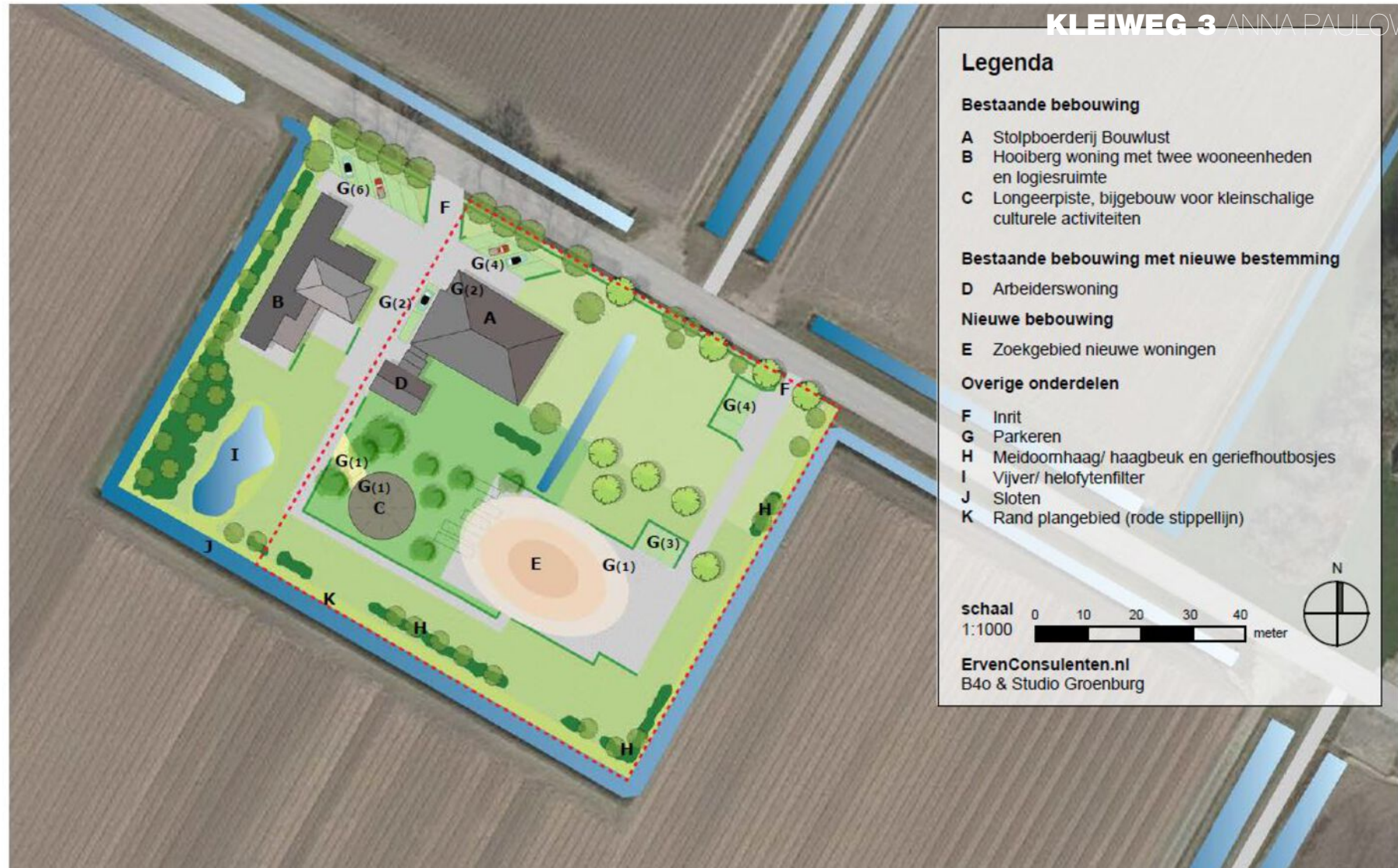


**KLEIWEG 3** ANNA PAULOWNA



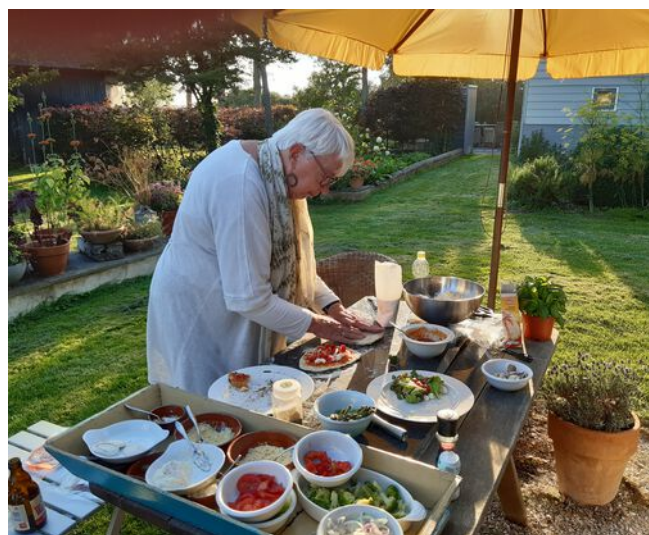






### Bijzonderheden

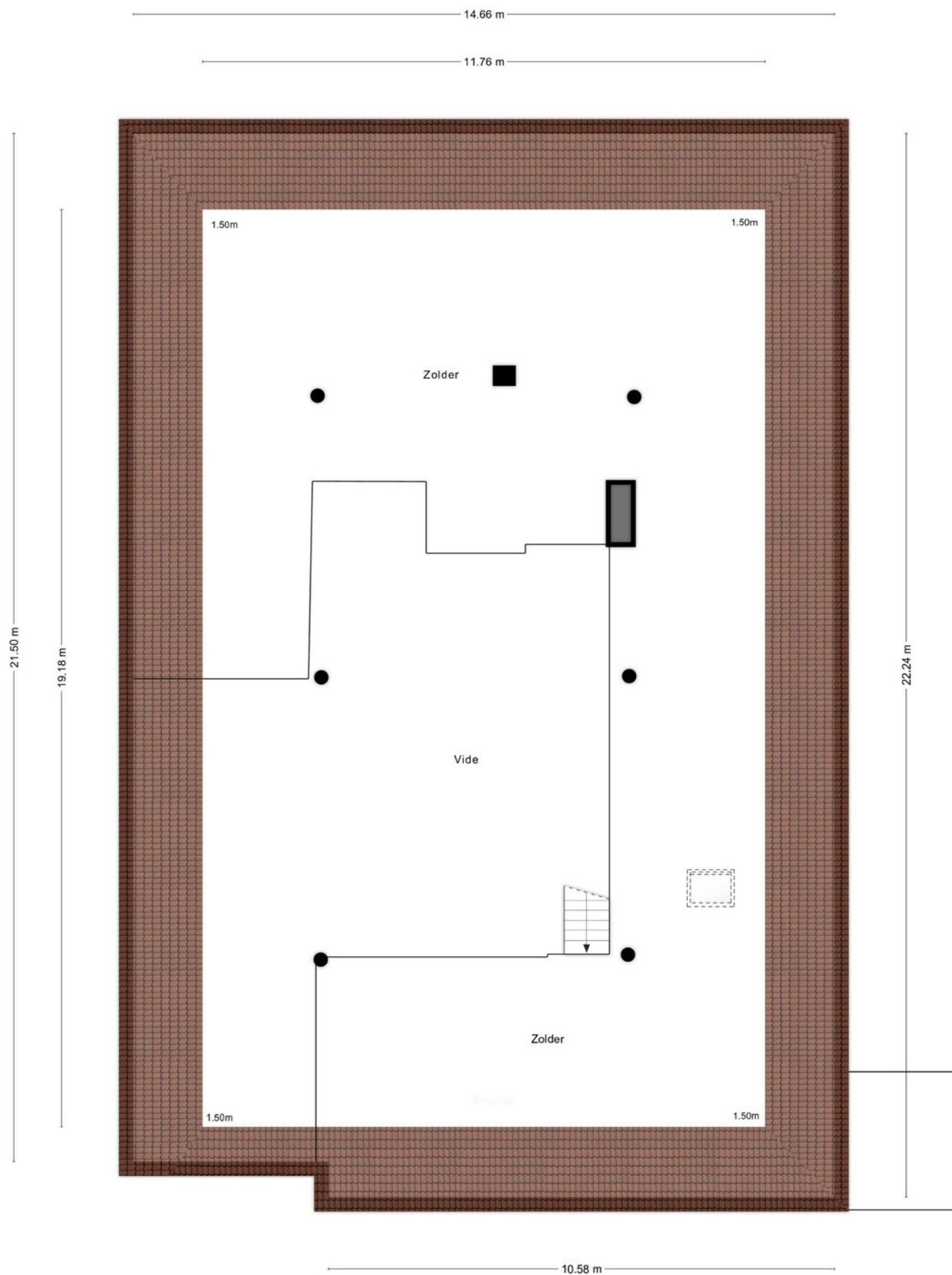
- Er zijn drie bouwkavels op het erf.
- Bestemming is wonen-woonleefgemeenschap.
- Er is een beeldkwaliteitsplan aanwezig.
- In het voorhuis en logeerverblijf is vloerverwarming aanwezig.
- Fraaie en authentieke details, waaronder paneeldeuren en een bedstee.
- Gelegen nabij het 'Kruiszwingebied', de bijzondere vegetatie maakt het Kruiszwijn een spannend wandelgebied waar altijd wat te zien is.
- U geniet hier van rust, ruimte en oneindige vergezichten.
- Er wordt gebruik gemaakt van een septictank omdat het object zich in het buitengebied bevindt.
- In de achtertuin staat een prieel met buitenkeuken en houtkachel.
- Het terras is gelegen op het zonnige zuidwesten.
- De zonnepanelen (18) liggen op de schuur.
- Gelegen op slechts 5 minuten fietsen van het winkelcentrum in Anna Paulowna en 10 minuten van het treinstation.
- Het terras is gelegen op het zonnige zuidwesten.



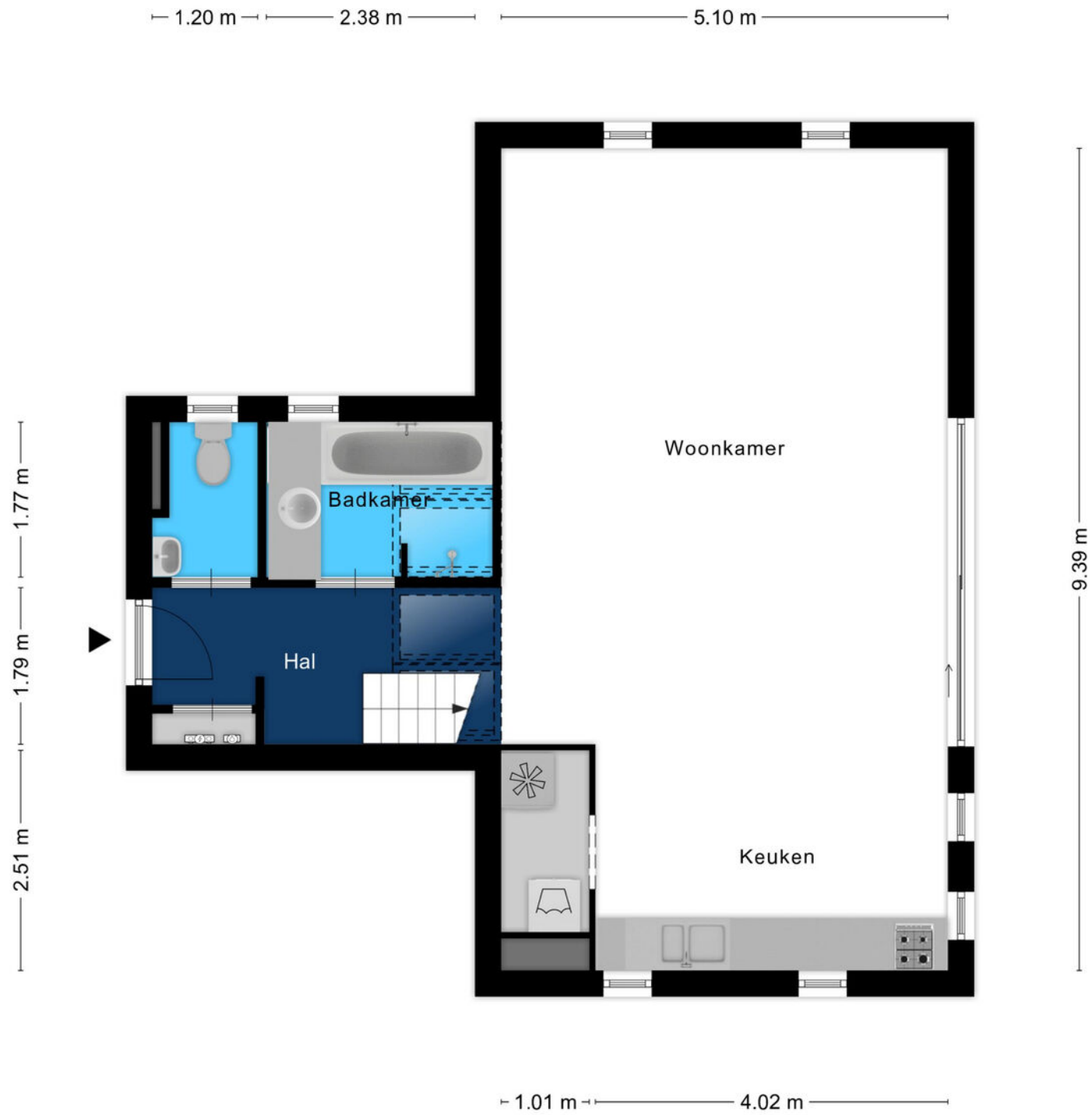
# Plattegrond - stolp



# Plattegrond - stolp zolder

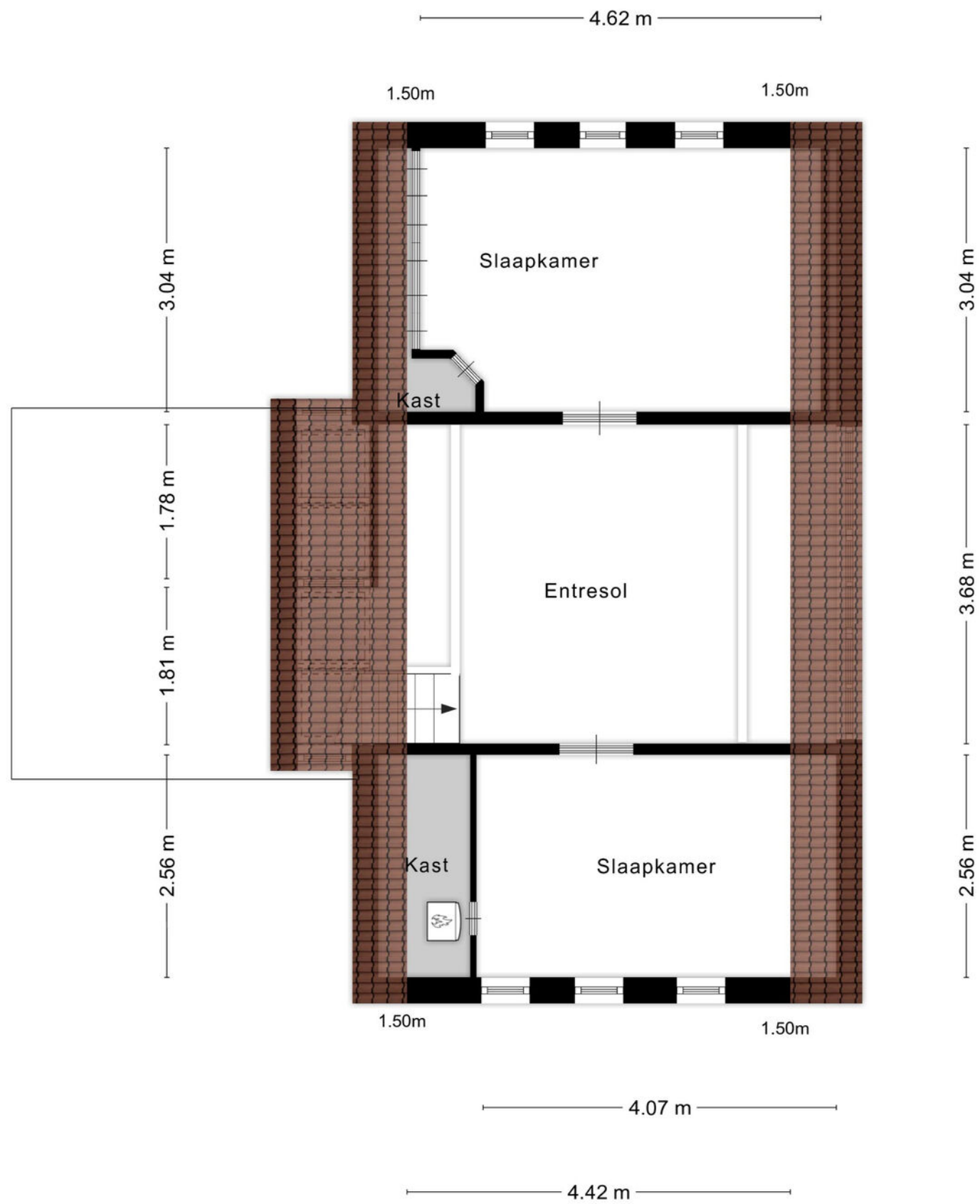


# Plattegrond - achterhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond - achterhuis verdieping





### **Historie 'Bouwlust'**

De stolp 'Bouwlust' werd in 1875 in de Westpolder gebouwd. Zo'n dertig jaar nadat de Anna Paulowna polder werd drooggelegd. De Westpolder werd voornamelijk voor gemengd agrarische bedrijvigheid gebruikt. In de loop der jaren werd dit voornamelijk akkerbouw. Op de boerderij 'Bouwlust' werd tot de mechanisatie op gang kwam gebruik gemaakt van tien tot twaalf werkpaarden. De toenmalige eigenaar Boer Waiboer had zich onder andere gespecialiseerd in het fokken én trainen van werkpaarden. Hiervoor is het stallengebouw, een ronde longeermanege met rietenkap gebouwd. Deze cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke manege vormt samen met de stolp nog steeds de kern van het binnenerf.

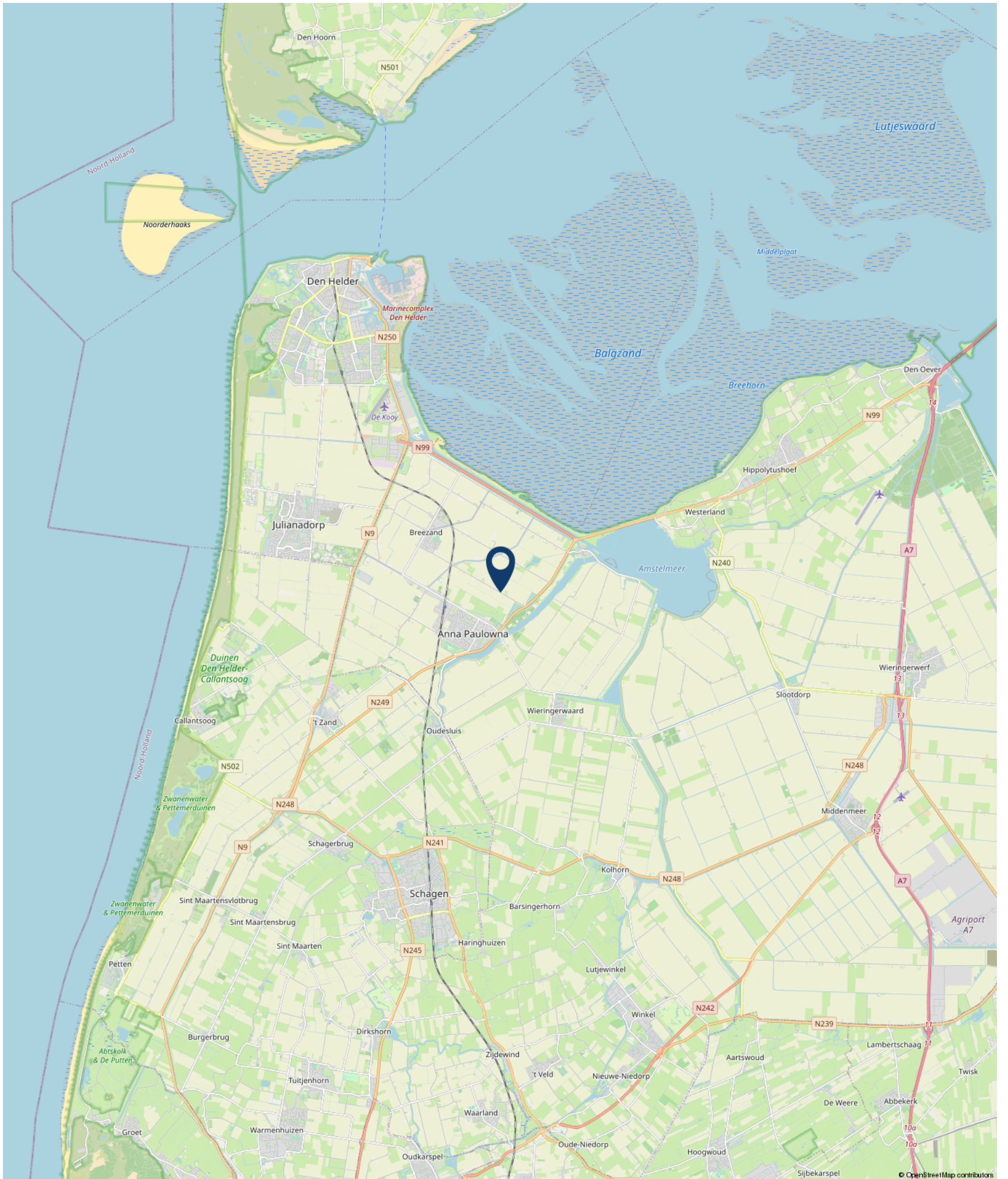


### **Historie Arbeiderswoning**

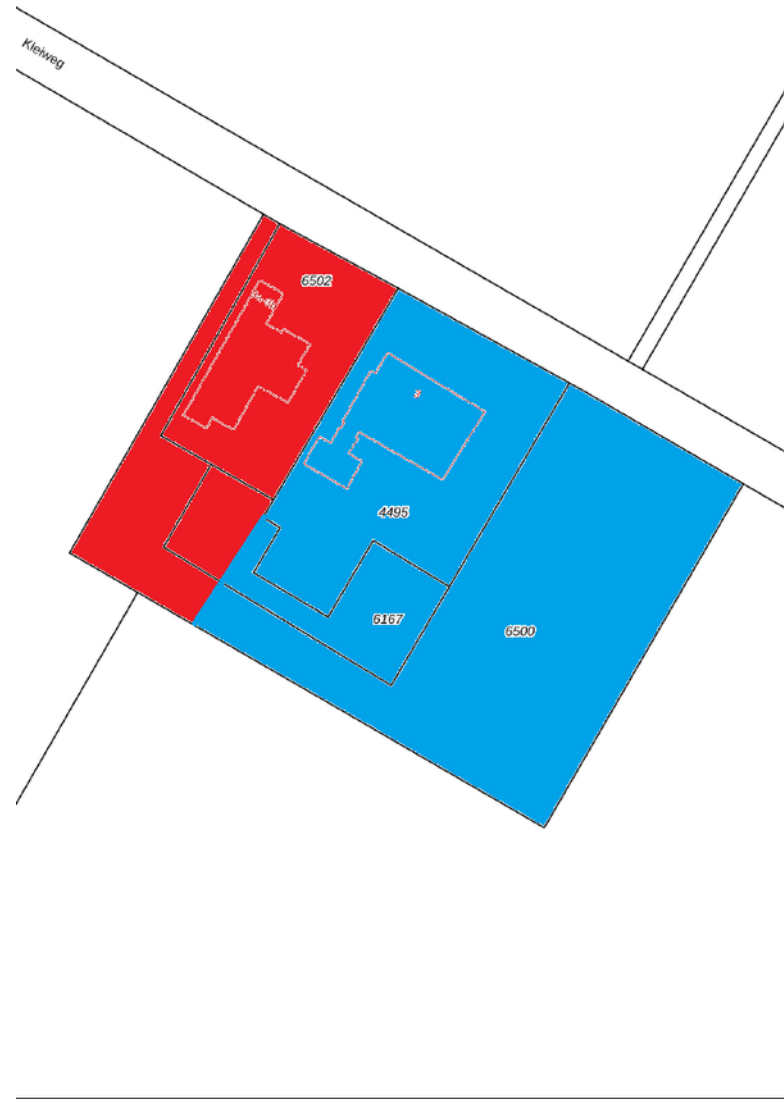
Omstreeks 1940 werd naast de stolp 'Bouwlust' een kleine arbeiderswoning met subsidie gebouwd om migratie van boerenknechten uit Zeeland naar de Anna Paulowna polder mogelijk te maken. In 1993 is deze arbeiderswoning vervangen door een nieuw gebouwde woning.



# OP DE KAART



# KADASTRALE KAART



Kadaster  
Gemeente: Anna Paulowna  
Sectie: K  
Nummer: 4495 (geheel) 6167 en 6500 (deels)  
Groot: 2.220 m<sup>2</sup>, ca. 663 m<sup>2</sup>, ca. 3.680 m<sup>2</sup>  
Totaal groot: 6.563 m<sup>2</sup>

Voor het blauwe te koop zijnde deel is een VvE in oprichting.

# Lijst van zaken

<b>INTERIEUR</b>	<b>BLIJFT ACHTER</b>	<b>GAAT MEE</b>	<b>KAN WORDEN OVERGENOMEN</b>
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting in hal, kamer en slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in roze kamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

# Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN
<b>INTERIEUR</b>			
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast			X
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keuken apparatuur achterhuis		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		

# Lijst van zaken

	<b>BLIJFT ACHTER</b>	<b>GAAT MEE</b>	<b>KAN WORDEN OVERGENOMEN</b>
<b>INTERIEUR</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Zonnecollectoren + boilervat	X		
- Warmtepomp	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Lijst van zaken

INTERIEUR	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Prieel met houtkachel	X		
- Pizza-oven	X		



Buitengewoon  
team



"Alleen ga je harder,  
samen kom je verder"

## OVER KLAVER MAKELAARDIJ

Ze noemen ons makelaars met creativiteit. En marketeers met boerenverstand. Maar wij zijn gewoon nuchtere Westfriezen met passie voor hun vak. In Noord-Holland zijn wij dé specialist in landelijke en buitengewone woningen. Dichter bij huis, in en om Nieuwe Niedorp, zijn wij ook de aangewezen makelaar voor reguliere woningen. Nergens vindt u zoveel kennis van de lokale en landelijke woningmarkt als bij ons.

Ons geheim? Inlevingsvermogen, innovatieve marketing en onze Klaverdatabase. Wij hebben de woonwensen van duizenden potentiële kopers. Dankzij slimme data kunnen wij unieke matches maken tussen zoekers en woningen. Of het nu gaat om een middenwoning of villa, aan- of verkoop: met Klaver Makelaardij behaalt u maximaal resultaat. Ontmoeten doen wij graag, de koffie staat klaar.

Buitengewoon met boerenverstand



Mooi landelijk wonen in  
Noord-Holland



---

**Telefoon**

0226 - 555 777

**E-mail**

[info@klavermakelaardij.nl](mailto:info@klavermakelaardij.nl)

**Website**

[klavermakelaardij.nl](http://klavermakelaardij.nl)

---